

**PONTIFICIA UNIVERSIDAD
CATÓLICA DEL PERÚ**

FACULTAD DE DERECHO



Programa de Segunda Especialidad en Derecho Registral

Implementación de las Viviendas de Interés Social en Lima,
en el marco de la Ley N° 31313 y su Reglamento

Trabajo académico para optar el título de Segunda
Especialidad en Derecho Registral

Autor:

Alejandra Dávila Alvarez

Asesor:

*Jorge **Antonio** Martín Ortiz Pasco*


Lima, 2023

Informe de Similitud

Yo, JORGE ANTONIO MARTIN ORTIZ PASCO, docente de la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú, asesor(a) del Trabajo Académico titulado **“Implementación de las Viviendas de Interés Social en Lima, en el marco de la Ley N°31313 y su reglamento”**, del autor DAVILA ALVAREZ, ALEJANDRA, de constancia de lo siguiente:

- El mencionado documento tiene un índice de puntuación de similitud de 13%. Así lo consigna el reporte de similitud emitido por el software Turnitin el 05 de diciembre del 2023.
- He revisado con detalle dicho reporte, así como el Trabajo Académico, y no se advierten indicios de plagio.
- Las citas a otros autores y sus respectivas referencias cumplen con las pautas académicas.

Lima, 22 de febrero del 2024

Apellidos y nombres del asesor / de la asesora: JORGE ANTONIO MARTIN ORTIZ PASCO	
DNI: 07919053	
ORCID: https://orcid.org/0000-0002-3277-3898	
	Firma :

RESUMEN

El presente trabajo pretende dar una visión sobre la implementación de los proyectos de Viviendas de Interés Social en la ciudad de Lima, tomando en consideración tanto el crecimiento urbano y el desarrollo histórico de la ciudad, como el fenómeno de la migración hacia la capital. Se realiza al inicio un análisis de la estratificación de la población desde la colonia, a efectos de determinar la forma de agruparse y afincarse en determinado territorio, desde el centro de la ciudad hacia la periferia. Esto con el objetivo de establecer si los distritos más privilegiados de Lima son partidarios de incluir los proyectos de viviendas de interés social dentro de su jurisdicción, teniendo en cuenta que desde un inicio han intentado aislarse de los barrios populosos y de menores ingresos, poniendo así de manifiesto la segregación de la población y los diferentes estratos sociales en relación al crecimiento de la ciudad. Se advierte también el rechazo a estos proyectos en determinadas zonas amparados en el conflicto de competencia entre las municipalidades y el Ministerio de Vivienda, que ha sido zanjado recientemente por un fallo del Tribunal Constitucional, pero teniendo como conclusión la imperiosa necesidad de impulsar y promover proyectos que ayuden a que las personas puedan acceder a una vivienda digna, lo que constituye un derecho.

Palabras clave

Viviendas, Acceso, Distritos Limeños, Interés Social

ABSTRACT

This work aims to give a vision of the implementation of Social Interest Housing projects in the city of Lima, taking into consideration both the urban growth and historical development of the city, as well as the phenomenon of migration to the capital. At the beginning, an analysis of the stratification of the population from the colony is carried out, in order to determine the way to group and settle in a certain territory, from the center of the city to the periphery. This with the objective of establishing whether the most privileged districts of Lima are in favor of including social housing projects within their jurisdiction, taking into account that from the beginning they have tried to isolate themselves from the populous and lower-income neighborhoods, thus putting highlights the segregation of the population and the different social strata in relation to the growth of the city. The rejection of these projects in certain areas is also noted, protected by the conflict of jurisdiction between the municipalities and the Ministry of Housing, which has been recently settled by a ruling by the Constitutional Court, but with the conclusion that there is the need to promote projects that help people to access decent housing, which constitutes a fundamental human right.

Keywords

Housing, Access, Lima Districts, Social Interest

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN.....	1
SECCIÓN 1: Estratificación y clases sociales en los distintos distritos de Lima..	3
1.1: Forma en la que se divide la población por nivel de ingresos.....	4
1.2: Agrupación de personas en los distintos distritos de Lima, según nivel de ingreso.....	5
1.3: Discriminación y segregación hacia los distritos de la periferia de Lima.....	7
SECCIÓN 2: Las viviendas de interés social en el marco de la Ley N° 31313 y su reglamento.....	9
2.1: Necesidad y finalidad de las viviendas de interés social en Lima.....	9
2.2: Rol de las Municipalidades.....	12
2.3: Las viviendas de interés social en el marco del derecho comparado.....	13
SECCIÓN 3: Implementación de Viviendas de Interés Social en Lima.....	15
3.1: Detalle de los distritos que han implementado viviendas de interés social...	16
3.2: Motivos de inaplicación de viviendas de interés social en ciertos distritos de Lima.....	18
3.3: El conflicto de competencias y la posición del Tribunal Constitucional y el Colegio de Arquitectos.....	20
CONCLUSIONES.....	23
BIBLIOGRAFÍA.....	26

INTRODUCCIÓN

La vivienda es una de las necesidades más básicas para el ser humano, pues permite que una persona o grupo de personas cuente con un lugar que le brinde seguridad, abrigo y protección, tanto de factores climatológicos como de cualquier peligro o amenaza; es por ello que desde el inicio de la humanidad las personas han buscado proporcionar a su grupo, clan o familia dicho lugar de protección, ya sea ocupando cavernas, construyéndolo con materiales naturales o, más adelante, elaborando materiales de construcción como adobe o ladrillos. Asimismo, la adaptación y socialización de los seres humanos hicieron posible un crecimiento de viviendas en comunidad, dando origen así a los pueblos y ciudades.

El derecho a la vivienda se encuentra recogido en el artículo 25.1 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos, ratificada por nuestro país, lo que lo hace formar parte de lo que se conoce como “bloque constitucional”, es decir, normas y/o tratados internacionales referidos a Derechos Humanos, que al ser ratificados por el Perú, pasan a tener rango constitucional. Si bien nuestra Constitución solo lo menciona dentro de otros varios derechos, en el año 2020 se dio una iniciativa en el Congreso para incorporarlo como un derecho fundamental a ser incluido en la Carta Magna; en efecto, el proyecto de ley señala el derecho a tener una vivienda digna y adecuada, con acceso a servicios básicos, y que es el Estado el que debe promover las políticas y medidas necesarias para hacerlo efectivo. Sin embargo, este proyecto de ley no ha sido ratificado por el poder Ejecutivo todavía, aunque al tener rango constitucional, no sería “necesario”.

Iniciaremos el presente trabajo refiriéndonos a la evolución y realidad de la vivienda específicamente en el caso de Lima, cuyo desarrollo y crecimiento ha sido muy notorio desde la época de la colonia, dando como resultado un déficit de viviendas para la cantidad de personas que ocupan este territorio, que se acentúa con la gran afluencia de personas del interior hacia la capital y la diferencia de clases que existe y que se ha presentado históricamente. Para ello

haremos un análisis de la formación de los distritos y asentamientos humanos de acuerdo a los diferentes niveles de ingreso, así como de la discriminación que se presenta frente a los distritos de la periferia.

De otro lado, veremos el punto central bajo estudio, que es el desarrollo y promoción de programas de viviendas de interés social para cubrir las necesidades de la población, bajo los alcances de nuestra reciente legislación sobre esta materia, estableciendo el rol del Estado y de los gobiernos locales en estos proyectos, y comparando su efecto en relación con los programas de vivienda que se llevan adelante en otros países latinoamericanos.

Finalmente, nos referiremos a la implementación efectiva de los programas de viviendas de interés social en nuestra ciudad y las dificultades y trabas que se presentan por el rechazo social que se da en determinados distritos de mayores ingresos económicos y que no desean que se pueda afectar el estilo residencial de su entorno y que se han amparado en un conflicto de competencia entre el Ministerio de Vivienda y las Municipalidades provinciales y distritales, lo que ha sido resuelto recientemente por una sentencia del Tribunal Constitucional, que ha dado la razón a las Municipalidades al ser el órgano encargado de fijar los parámetros de vivienda en su jurisdicción.

A nuestro criterio, lo que se pone de manifiesto es la imperiosa necesidad de contar con viviendas dignas y promover los proyectos necesarios para que estén al alcance de más personas, por lo que pensamos que este tema seguirá siendo objeto de debate en el futuro.

SECCIÓN I

Estratificación y clases sociales en los distintos distritos de Lima

La presente sección pretende, en líneas generales, esbozar la realidad de la provincia de Lima respecto de cómo ésta se encuentra dividida a nivel socioeconómico por la cantidad de ingresos que produce, tanto cada persona, como cada grupo familiar. Así, con los datos antes indicados, se podrá determinar que las personas de menos recursos y/o que menor cantidad de ingresos generan se encuentran viviendo en la periferia de la ciudad con pocas facilidades para acceder a distintos bienes y servicios.

Conocer los distintos grupos socioeconómicos, las formas en las que se dividen y a qué bienes y servicios tienen acceso dependiendo de sus posibilidades, resulta relevante para poder diferenciarlos y para poder realizar un análisis crítico respecto de las distintas situaciones a las que se ven expuestos, la calidad de vida de la que gozan y determinar las oportunidades de mejora en cada uno de ellos, así como poder plantear soluciones que se adecúen a cada tipo de sector dependiendo de sus necesidades. Asimismo, determinar los factores y aristas que han ocasionado -y ocasionan a la fecha- discriminación dentro de la ciudad también resultará relevante para establecer los patrones sistemáticos que deben cambiar.

Para lograr lo antes indicado, la presente sección usará como marco teórico, principalmente, la data y estadísticas recogidas por los distintos organismos del Estado para poder demostrar que las personas más pobres son las que se encuentran en la periferia de Lima, y que incluso cuando estas personas hayan podido desarrollar una mejor posición económica, continúan viviendo en dichas zonas.

Si bien las estadísticas arrojan datos sumamente relevantes cuando se trata de una investigación, no es suficiente para lograr un aporte a la sociedad, sino que

la data debe otorgarnos indicadores que posteriormente sean estudiados y contrastados con la finalidad de establecer un análisis crítico que permita plantear soluciones y cambios pequeños y escalables.

1.1: Forma en la que se divide la población por nivel de ingresos

Si bien la población limeña puede ser dividida por múltiples aspectos y materias, el principal indicador por el cual se divide a la población es por nivel de ingresos. Los ingresos son medidos en moneda nacional (Soles) utilizando diversos métodos y son aplicables para la cantidad de ingresos que genera una persona y la cantidad de ingresos que genera una familia u hogar.

Para el año 2020, el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI) utilizó el método de Dalenius-Hodges (1959) en la constitución de los rangos que definen los cinco estratos de ingresos, siendo estos los resultados *per cápita* (por persona) para Lima:

Rangos de Ingresos Per Cápita por Estrato (expresado en Soles)				
Alto	Medio Alto	Medio	Medio Bajo	Bajo
2,412.439 a más	1,449.715 a 2,412.439	1,072.996 a 1,449.715	863.708 a 1,072.996	863.708 a menos

* Cuadro N° 1 - Fuente: INEI - Planos Estratificados por Ingreso a Nivel de Manzanas de las Grandes Ciudades, 2020.

Ahora bien, los estratos también han sido definidos respecto de los ingresos por hogar/familia, siendo esto definido como un “conjunto de personas que ocupan en su totalidad o en parte una vivienda”. Es así que la Asociación Peruana de Empresas de Inteligencia de Mercados ha logrado determinar que los ingresos de los distintos grupos Socioeconómicos en Lima se han distribuido de la siguiente manera para el año 2021:

Promedio del ingreso familiar mensual (expresado en Soles)				
A	B	C	D	E
12,576	6,245	3,066	1,912	1,381

* Cuadro N° 2 - Ingreso estimado APEIM 2021: Data Encuesta Nacional de Hogares - ENAHO 2020

1.2: Agrupación de personas en los distintos distritos de Lima, según nivel de ingreso

El INEI, dentro de su documento “Planos Estratificados de Lima Metropolitana a Nivel de Manzanas según Ingreso Per Cápita del Hogar” a que nos hemos referido, realiza un análisis pormenorizado de los diferentes distritos tomando en cuenta, entre otros factores, los niveles de ingreso, el tipo y condiciones de los inmuebles, los servicios con que se cuenta y la cantidad de personas que aportan económicamente. A partir de su revisión hemos elaborado un cuadro en el que se recogen las diferencias por distrito, considerando el porcentaje de hogares en relación con los niveles de ingreso determinados por el INEI de acuerdo al Cuadro N° 1 consignado en el punto 1.1 anterior:

Porcentaje de hogares / Niveles de ingreso					
Distrito	Alto	Medio Alto	Medio	Medio Bajo	Bajo
Lima	1.2	33.2	49.7	15.0	0.9
Ancón	0.0	0.2	16.1	47.0	36.6
Ate	0.0	11.8	27.3	23.2	37.7
Barranco	17.5	82.5	0.0	0.0	0.0
Breña	0.0	98.7	1.3	0.0	0.0
Carabaylo	0.0	17.1	16.5	38.0	28.5
Chaclacayo	5.4	27.8	50.3	16.5	0.0
Chorrillos	2.2	37.5	26.4	29.3	4.6
Cieneguilla	0.9	6.9	40.9	41.5	9.7
Comas	0.0	2.4	55.0	39.0	3.6
El Agustino	0.0	10.3	49.3	29.8	10.6
Independencia	0.0	0.0	42.8	27.0	30.0
Jesús María	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0
La Molina	87.8	8.5	2.9	0.8	0.0
La Victoria	0.0	24.0	76.0	0.0	0.0
Lince	20.5	79.5	0.0	0.0	0.0
Los Olivos	0.0	53.0	29.8	16.8	0.3
Lurín	0.0	0.7	30.4	52.0	16.9
Magdalena del Mar	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Pueblo Libre	44.7	54.3	1.0	0.0	0.0
Miraflores	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Pachacamac	0.3	0.0	15.3	67.6	16.8

Pucusana	0.0	0.8	5.9	24.4	68.9
Puente Piedra	0.0	1.3	26.0	42.2	30.5
Punta Hermosa	7.2	9.4	19.7	3.2	60.6
Punta Negra	0.0	25.4	62.5	12.1	0.0
Rímac	0.0	28.8	46.5	20.6	4.1
San Bartolo	1.6	23.1	45.3	10.1	19.9
San Borja	94.0	5.7	0.2	0.0	0.0
San Isidro	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0
San Juan de Lurigancho	0.0	3.7	31.0	27.2	38.1
San Juan de Miraflores	0.0	22.4	31.7	36.6	9.3
San Luis	0.0	70.9	27.6	1.5	0.0
San Martín de Porres	0.0	17.6	69.8	10.5	2.1
San Miguel	64.9	35.1	0.0	0.0	0.0
Santa Anita	0.0	22.9	72.3	3.8	0.9
Santa María	26.8	0.0	73.2	0.0	0.0
Santa Rosa	0.0	12.3	12.2	30.4	45.1
Santiago de Surco	65.0	30.3	4.3	0.3	0.0
Surquillo	51.7	40.2	8.1	0.0	0.0
Villa El Salvador	0.0	1.0	29.9	54.9	14.3
Villa María del Triunfo	0.0	0.1	39.6	39.9	20.4

* Cuadro N° 3 - Elaboración propia a partir de datos del INEI

A modo de comparación, en un estudio realizado por DESCO¹, se presentó una comparación entre los distritos de Santiago de Surco y San Juan de Miraflores (distritos colindantes) y su gestión municipal. En cuanto a la cantidad de pobladores estos distritos son bastante similares, pero la gran diferencia está en los ingresos económicos. Al 2015, en Santiago de Surco se presupuestaba S/639/per cápita, mientras que en San Juan de Miraflores era S/172/per cápita; esta diferencia tiene una incidencia directa en los servicios a brindar por las municipalidades. Ahora bien, los ingresos de cada municipio también tienen gran diferencia, si se considera que en el caso de Santiago de Surco la mayoría de sus ingresos son por las recaudaciones normales de impuestos, en tanto que en San Juan de Miraflores esta mayoría se da por donaciones de diferentes instituciones nacionales y extranjeras, que por tanto no son fijas y menos aún

¹ Wiese Claudia, Jaime Miyahiro y Rebeca Marcés, Desigualdad urbana en Lima Metropolitana, DESCO.

https://www.desco.org.pe/recursos/site/files/CONTENIDO/1117/15_WieseUrb_PH_dic16.pdf

constantes, pues pueden ser para un objetivo determinado. Esto genera que no se puedan proyectar y realizar las obras necesarias para la población, ni siquiera en las construcciones, que han sido levantadas mayoritariamente de manera informal.

La comparación realizada es relevante para el presente trabajo, ya que muestra un claro ejemplo de las diferencias que se presentan entre los distritos considerados como privilegiados y los no privilegiados, en términos económicos.

1.3: Discriminación y segregación hacia los distritos de la periferia de Lima

Si bien en nuestro país, y sobre todo en Lima, se dice siempre que *“el que no tiene de inga tiene de mandinga”*² para explicar el cruce de sangres y razas a lo largo del tiempo hasta llegar a ser un país mestizo, no llega a aceptarse en determinados grupos el hecho de ser todos iguales; por ello, más allá del color de la piel, existe una discriminación por la posición económica y el lugar donde se habita.

Desde los tiempos del Virreinato, Lima ha tenido una gran expansión en su población y extensión urbana. En ese momento la cercanía de la vivienda al centro de la ciudad indicaba un nivel social más elevado, y casi todos los de ese nivel social se conocían, pero poco a poco, debido al incremento del comercio de materias primas, la ciudad fue creciendo y llegó población de sectores más populares, obreros y artesanos, a habitar el centro; ello dio como resultado la formación de una periferia (que ahora resulta “interna”) con los distritos de Rímac, El Agustino, Ate y La Victoria, entre otros. Con este crecimiento urbano las personas de alto nivel optaron por vivir más alejados del centro y así también de los pobres, dirigiéndose a las llamadas Zonas de Alta Renta (ZAR), es decir, no consideradas pobres. En el caso de Lima estas zonas son Barranco, Chorrillos, Jesús María, La Molina, Lince, Magdalena, Miraflores, Pueblo Libre, San Borja, San Isidro, San Luis, San Miguel, Santiago de Surco y Surquillo³. Más

² Frase atribuida a Ricardo Palma, aunque se trataría de un dicho popular.

³ Distritos enunciados en forma alfabética, no “jerárquica”.

adelante continuaron las oleadas de población hacia la capital, formándose las barriadas y asentamientos humanos alrededor de la ciudad hasta establecerse como distritos; tenemos así hacia el norte a Independencia, Comas, San Martín de Porres, Puente Piedra o Carabayllo; hacia el este a El Agustino y San Juan de Lurigancho; o hacia el sur San Juan de Miraflores, Villa El Salvador y Villa María del Triunfo. Como indicamos, estos son ahora distritos delimitados y bastante formalizados, teniendo alrededor muchos más asentamientos con niveles extremos de pobreza por la deficiencia de servicios a los que pueden tener acceso.

Tenemos entonces que a lo largo del tiempo se ha presentado gran cantidad de prejuicios, temores y discriminación hacia la denominada periferia, por cuestiones de falta de seguridad, informalidad en las construcciones, falta de limpieza; todos estos factores negativos que hacen crear en la mentalidad de las personas un estereotipo de los habitantes de esos distritos, considerándolos peligrosos, ignorantes, hasta delincuentes, sin considerar el importante crecimiento comercial de determinadas zonas que los han llevado a la categoría de “emprendedores”. Muchas de las familias han educado a sus hijos con su esfuerzo y ahora esos emprendedores tienen dinero, en muchos casos más que otros habitantes de esta ciudad y que viven en los distritos que enumeramos como ZAR, y no obstante haber crecido económicamente se mantienen habitando sus distritos de origen. Para dar un ejemplo de este desarrollo se tienen los enormes centros comerciales Mega Plaza y Plaza Norte en el distrito de Independencia, el gimnasio Gold Gym (considerado el más grande de Lima) en San Juan de Lurigancho, o más recientemente el Real Plaza Puruchuco, en el distrito de Ate.

Sin embargo, a pesar de este desarrollo económico, los pobladores de los distritos de la periferia siguen siendo discriminados por el lugar donde viven, recibiendo apelativos como “nuevos ricos”, “rey de la papa”, etc. Y es mucho peor cuando se trata de personas que viven más allá de los distritos periféricos, en los múltiples asentamientos humanos que rodean la ciudad.

SECCIÓN 2

Las viviendas de interés social en el marco de la Ley N° 31313 y su reglamento

En mayo del año 2021, en el medio de una pandemia, se publicó el proyecto de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible – Ley N° 31313 (en adelante, la “Ley”), la misma que fue aprobada y publicada dos meses después, en julio del mismo año. El artículo 1° de la Ley, establece como principal objetivo el siguiente:

“Artículo 1. Objeto de la Ley

La Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, en adelante la Ley, tiene por objeto establecer los principios, lineamientos, instrumentos y normas que regulan el acondicionamiento territorial, la planificación urbana, el uso y la gestión del suelo urbano, a efectos de lograr un desarrollo urbano sostenible, entendido como la optimización del aprovechamiento del suelo en armonía con el bien común y el interés general, la implementación de mecanismos que impulsen la gestión del riesgo de desastres y la reducción de vulnerabilidad, la habilitación y la ocupación racional del suelo; así como el desarrollo equitativo y accesible y la reducción de la desigualdad urbana y territorial, y la conservación de los patrones culturales, conocimientos y estilos de vida de las comunidades tradicionales y los pueblos indígenas u originarios.” (el subrayado es nuestro)

Dos años más tarde, en setiembre del presente año, se publicó el reglamento de la Ley, mediante Decreto Supremo N° 006-2023-VIVIENDA, en el cual se establecen las pautas para el desarrollo de las viviendas de interés social, señalando la forma de intervención por parte del Estado, la promoción de la inversión privada y la participación de la comunidad, a efectos de reducir los efectos de la carencia de vivienda que se presenta a nivel nacional.

La presente sección tiene como finalidad poder realizar un análisis respecto de los lineamientos que realiza la mencionada Ley y su reglamento sobre la implementación de las viviendas de interés social, acotado a la ciudad de Lima. Asimismo, también tiene la intención de plantear algunas dudas y establecer cierto juicio crítico respecto de las falencias que pudiera tener la Ley y su reglamento y cómo estos se vienen aplicando hasta la fecha.

2.1: Necesidad y finalidad de las viviendas de interés social en Lima

La Ley establece en sus artículos 1° y 2° el objeto y finalidad de la norma, donde se puede ver parte de la problemática identificada que intenta regular la mencionada norma de carácter general.

“Artículo 2. Finalidad

La presente Ley tiene por finalidad orientar el desarrollo de ciudades y centros poblados para ser sostenibles, accesibles, inclusivos, competitivos, justos, diversos y generadores de oportunidades para toda la ciudadanía, promoviendo la integración y el crecimiento ordenado, procurando la creación de un hábitat seguro y saludable con el fin de mejorar la calidad de vida de sus habitantes.”

Asimismo, en una nota abierta al público, el diario El Peruano indicó que finalidad en particular del reglamento y por ende, de la Ley, es la “*de reducir la brecha del déficit habitacional cualitativo y cuantitativo, favoreciendo a las personas de menores recursos.*” (El Peruano, 2023)

La necesidad de las viviendas de interés social, surge principalmente debido al crecimiento poblacional no planificado, la vulnerabilidad económica y social de las personas de menos recursos y la colocación temporal o definitiva de personas y familias en lugares de la ciudad donde los límites naturales (cerros, zonas desérticas, etc.) no son respetados, por lo que no cuentan con ningún tipo de servicio público (agua, luz, desagüe, etc.) y otros lugares de la ciudad de riesgo no mitigable, como lo son las quebradas y las fajas marginales de los ríos, lugares donde ante un movimiento sísmico, fuertes lluvias o algún desastre natural, corren mucho riesgo de perder sus hogares y sus vidas.

Respecto de la Ley y su reglamento es sumamente importante conocer quiénes son los actores que intervienen en la implementación de las viviendas de interés social, como lo son el Estado que puede otorgar suelo para la construcción de estas viviendas o beneficios a privados para que desarrollen proyectos (con más pisos, por ejemplo) en zonas de densidad media y alta, siempre que un porcentaje de las viviendas sea dirigido a viviendas de interés social.

Asimismo, el Estado también otorga facilidades a los ciudadanos, que denomina como subsidio habitacional directo, como es el caso del Bono Familiar

Habitacional otorgado en el Programa Techo Propio, que señalamos aquí a modo de ejemplo y que es otorgado por el Estado en forma gratuita como premio a los beneficiarios que cumplen con los pagos. Este bono puede variar de acuerdo a la modalidad elegida por la familia, si se trata de compra, construcción o mejoramiento de la vivienda, y resulta siendo un beneficio adicional, pues no debe ser devuelto. Los valores del bono son variables y se reajustan cada año.

Ahora bien, la Ley y su reglamento hacen distinción entre dos tipos de vivienda de interés social, la “regular” y la vivienda de interés social de tipo prioritaria. Al respecto, la segunda se encuentra destinada únicamente para reubicar, trasladar y asentar a las personas de bajos recursos económicos y que se encuentren en una zona de riesgo no mitigable o en situación de vulnerabilidad social, tal como lo establece el artículo 81°, numeral 2:

“Artículo 81. Vivienda de Interés Social

(...)

81.2. La Vivienda de Interés Social es la vivienda promovida por el Estado, cuya finalidad se encuentra dirigida a reducir la brecha del déficit habitacional cualitativo y cuantitativo. Incluye a la Vivienda de Interés Social de tipo Prioritaria, la cual se encuentra dirigida a favor de las personas ubicadas en los sectores I, II y III de la población agrupada según quintiles de ingreso y en especial a favor de aquellas que se encuentran asentadas en zonas de riesgo no mitigable o en situación de vulnerabilidad social (...).” (el subrayado es nuestro)

Sin embargo, surge la duda de si la vivienda de interés social, más allá de ser la que es promovida por el Estado, está dirigida a algún sector de la población en particular, así como ocurre para el caso de la vivienda de interés social de tipo prioritaria. El reglamento establece en su artículo 13.2 los hogares que tienen prioridad para la obtención de un beneficio directo, como lo son los bonos:

“13.2. Tienen prioridad para acceder a subsidios habitacionales directos:
a) Hogares que se encuentran asentados en zonas de riesgo no mitigable.
b) Hogares en situación de vulnerabilidad social.
c) Hogares en situación de pobreza y pobreza extrema.
d) Hogares conformados por personas con discapacidad.
e) Hogares conformados por personas adultas mayores.
f) Hogares conformados por personas desplazadas y migrantes.
g) Hogares conformados por personas indígenas.
h) Otros que sean identificados en situación de vulnerabilidad social en la normativa correspondiente.”

Sin embargo, el reglamento también establece, en su artículo 13.4 que cuando hayan hogares en zonas declaradas en estado de emergencia, se pueden exceptuar y simplificar requisitos con la finalidad de ejecutar acciones inmediatas, lo que consideramos deja incluso más abierta la posibilidad a la población en general de poder acceder a una vivienda de interés social “regular” toda vez que esta no limita dicho acceso a algún indicador de ingreso económico en particular.

2.2: Rol de las Municipalidades

La Ley y su Reglamento establecen que las municipalidades provinciales son las responsables de realizar los planes para el acondicionamiento territorial y desarrollo urbano, tarea que se supone tiene la intención ser conjunta con las municipalidades distritales, al tener que establecer los canales a través de los cuales las municipalidades distritales pueden formular sus aportes durante la elaboración de los planes de desarrollo urbano; sin embargo, consideramos que es relevante lo establecido por el artículo 83° de la Ley, el mismo que indica la prohibición expresa de las municipalidades distritales de excluir estos proyectos.

“Artículo 83. Obligación de incluir estrategia para provisión de Vivienda de Interés Social en Planes de Desarrollo Urbano

(...) Las Municipalidades Distritales están prohibidas de excluir directa o indirectamente la ejecución de programas o proyectos de Vivienda de Interés Social en sus jurisdicciones.”

Por ese motivo, la Municipalidad Metropolitana de Lima, mediante su ordenanza N° 2961-2021-MML, determinó que los distritos deben identificar dónde se pueden desarrollar los proyectos de viviendas de interés social de acuerdo a las zonificaciones dentro del distrito; sin embargo, diversas municipalidades ya han manifestado la “imposibilidad” de implementar viviendas de interés social; sin embargo, la duda es si la imposibilidad se debe a la falta de áreas con una zonificación de densidad media o alta, la falta de espacio y/o disposición de servicios públicos para un cierto número de habitantes por distrito o la negativa injustificada de autoridades distritales y vecinos sobre implementar viviendas de interés social que puedan generar mayor cantidad de personas de sectores

distintos a los de la mayoría de personas del distrito, y con ello, otros conflictos conexos.

“Artículo 49. Zonificación Inclusiva

49.1. La zonificación inclusiva consiste en la exigencia a toda habilitación urbana residencial ubicada en áreas con zonificación de densidad media o alta, que se ejecuten a lo largo del territorio nacional, de prever, necesariamente, un porcentaje mínimo de Vivienda de Interés Social o Vivienda de Interés Social de tipo Prioritaria. Dicho porcentaje mínimo será establecido en el Plan de Desarrollo Urbano correspondiente y considerará un mínimo del 10% (diez por ciento) del área total que se habilite, atendiendo a las necesidades de viviendas de interés social y a las características del territorio de la jurisdicción correspondiente. (...)” (el subrayado es nuestro)

Respecto al artículo antes indicado, sí es necesario acotar que no es el 10% del territorio del distrito el que sería destinado a proyectos donde se implementen viviendas de interés social, sino que será el 10% del área habilitada para ejecutar habilitaciones urbanas residenciales donde haya zonificación de densidad media o alta. Asimismo, también establece que dependerá de las características del territorio de la jurisdicción correspondiente, es decir, de cada distrito. Aquí es necesario tomar en consideración que una habilitación urbana es aquella que convierte un predio eriazado o rústico en urbano, motivo por el cual, existe la posibilidad que, en algunos distritos de Lima Centro, todo el territorio sea urbano y no eriazado o rústico y por ello no haya necesidad de realizar habilitación urbana alguna.

En cuanto a la fiscalización, si bien la Ley y su reglamento establecen que es el Ministerio de Vivienda el encargado de fiscalizar y sancionar cuando estos dispositivos sean contravenidos, no establecen específicamente cuáles son las sanciones y los grados de estas, así como tampoco la periodicidad de las fiscalizaciones, etc., por lo que a la fecha y al ser una norma de carácter tan general, no consideramos que realmente el Estado pueda ejercer su *ius puniendi* hacia las municipalidades distritales y/o provinciales.

2.3: Las viviendas de interés social en el marco del derecho comparado

Otros países latinoamericanos también han implementado las viviendas de interés social en su legislación, principalmente, por el mismo factor de crecimiento poblacional desmedido y porque socialmente también cuentan con una gran población que se encuentra en situación de vulnerabilidad, pobreza y pobreza extrema.

El desarrollo habitacional de los países presenta grandes diferencias debido al sistema socioeconómico de cada uno de ellos, pudiendo verse por ejemplo en Europa la intervención del Estado en la construcción de proyectos habitacionales para obreros o población de menores ingresos, aunque formales; a diferencia del desarrollo que se dio en Estados Unidos, en los que estos proyectos no tuvieron apoyo directo del Estado, sino que fueron financiados directamente a través de los bancos y las hipotecas celebradas con ellos.

En Latinoamérica en general se tiene una combinación de las formas de acceso a una vivienda cuando se trata de viviendas de interés social, por lo que nos referiremos a algunos casos específicos para que sirvan de comparación a nuestra realidad peruana.

Por ejemplo, en Argentina han implementado una política habitacional moderna, tratando de centrarse en las necesidades de las personas y aplicando la llamada “Estrategia Nacional de Vivienda Sustentable”, en la que no solo se busca habilitar un espacio sino tener en cuenta las facilidades a las que tendrán acceso en la comunidad, como es lugares de esparcimiento, centros de salud, escuelas, etc., y tratando de modernizar los elementos de construcción para que sean sostenibles en el tiempo. Lamentablemente la situación política y económica que atraviesa al momento ha estancado un sinnúmero de proyectos. El dispositivo vigente es la Resolución 16/21, que establece cuotas del 20% al 30% de los ingresos totales del grupo familiar, con un máximo de 360 cuotas; asimismo, se dispone que será obligatorio para el Estado aplicar el recupero de cuotas, es decir los pagos de los beneficiarios con el sistema, a nuevos proyectos de vivienda. Cabe resaltar que por Ley 26.182 se dispone que el 5% de los

proyectos de viviendas de interés social debe darse a personas con alguna discapacidad dentro del grupo familiar, debidamente sustentada.

En el caso de Colombia, la ley actual es la Ley de Vivienda No. 1537 del año 2012, y establece una diferencia en cuanto a la vivienda de interés social y la vivienda de interés social prioritaria por su valor, que en el primer caso no debe exceder de 135 salarios mínimos legales mensuales, mientras que en el caso de las VIP no debe exceder de 90⁴; en lo demás se mantiene que se trata de viviendas que garanticen el derecho de los hogares de menores ingresos a una vivienda digna, implementando estrategias de acceso a un sistema de subsidios, promoción de esquemas de financiación directa o ahorro voluntario, o fomento del financiamiento a largo plazo, mediante créditos hipotecarios o contratos de leasing, entre otros.

Tenemos también el caso de Ecuador, cuya Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social fue promulgada el año 2022, y se dictó para proteger la vivienda adecuada y digna, destinada a satisfacer las necesidades de la población, pudiendo llegar a ser subsidiada hasta en un 100% por parte del Estado, de acuerdo a los criterios determinados por los censos oficiales. Es importante destacar que se señala expresamente como beneficiarios de este programa a la población en situación de pobreza o vulnerabilidad y grupos de atención prioritaria, especialmente la perteneciente a grupos indígenas, población preeminente de mujeres que son cabeza del hogar, mujeres víctimas de violencia de género, migrantes, excombatientes y toda persona que integra la economía popular y solidaria, siempre que no haya recibido anteriormente otro beneficio similar.

SECCIÓN 3

Implementación de Viviendas de Interés Social en Lima

⁴ A la fecha el salario mínimo legal en Colombia es de 1,160,000 pesos, lo que equivale aproximadamente a USD310

Como se ha venido tratando en el presente trabajo, la falta de acceso a una vivienda digna para un gran porcentaje de la población es un problema que se extiende en todo el territorio nacional, pero particularmente en la ciudad de Lima por la gran expansión demográfica, debida en gran parte por la continua migración hacia la capital. Es por ello que esta problemática debe ser resuelta elaborando políticas de Estado que tiendan a disminuir las brechas y que otorguen facilidades de ubicación y financiamiento para una vivienda propia.

Teniendo esto como objetivo es que se crean los programas de viviendas de interés social, promovidos por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, a fin de que mayores sectores de la población puedan acceder a créditos y facilidades tanto para adquirir un inmueble como para construir o mejorar una vivienda.

3.1: Detalle de los distritos que han implementado viviendas de interés social

A lo largo del tiempo se han venido desarrollando múltiples planes de viviendas de interés social en Lima. Antes de que existieran los diversos proyectos como Techo Propio o el mismo Mivivienda la solución se dio a través de las Unidades Vecinales, cuyo objetivo era convertirse en una especie de miniciudades que contarían con servicios como mercados, postas médicas, correos, etc., de modo que las personas pudieran acceder a esos servicios y facilidades sin tener que desplazarse demasiado desde sus domicilios.

Este modelo fue promovido en Lima en la década de los años 40 por el Arq. Fernando Belaunde Terry, tomando como base los proyectos que había visto en la ciudad de México D.F., que atravesaba en esa época también, al igual que Lima, el fenómeno de la migración rural hacia la ciudad. En nuestro país la mayor parte de las industrias se desarrollaban en la ciudad de Lima y con su crecimiento las fábricas empezaron a mudarse a zonas cada vez más alejadas del centro de la ciudad, lo que servía para la expansión de la industria pero afectaba a la mayoría del personal obrero que laboraba en ellas.

Atendiendo a esta descentralización y sobre todo a la migración que trajo un mayor crecimiento de la población en la capital, Belaunde impulsó los primeros proyectos habitacionales. La primera unidad vecinal fue la Unidad Vecinal de Mirones, en el Cercado, y luego vendrían los agrupamientos Angamos en Jesús María, Miraflores en Miraflores, Matute en La Victoria y Rímac en el Rímac; más adelante se proyectaron las de Elio en el Cercado y Manzanilla en La Victoria.

El concepto de estas unidades vecinales dio origen luego a otros proyectos destinados a familias de ingresos medios, como la Residencial San Felipe en el distrito de Jesús María y la Residencial Santa Cruz en San Isidro, ambos bajo la supervisión del propio Arq. Belaunde, y posteriormente se construyeron las llamadas ciudades-satélite, como Santa Rosa y Ventanilla.

Las ciudades satélite son agrupamientos muy extensos, que pueden llegar a abarcar hasta 150,000 personas, y que se proyectan con servicios urbanos básicos, como jardines, clínicas, colegios, comercio, supermercados, unidades de bomberos y clubes deportivos, entre otros, con una debida planificación a fin de brindar a la población, de diferentes estratos económicos, una oferta adecuada de servicios esenciales, manteniendo una conexión con la ciudad principal (Lima) con diversos medios de transporte. Si bien es una propuesta importante, el principal obstáculo que encuentran las constructoras es el poco abastecimiento de agua, sin cuyo requisito es muy difícil llevar adelante los proyectos necesarios.

En el mes de julio del presente año el Ministerio de Vivienda ha presentado 21 proyectos para la construcción de 63,000 viviendas de interés social en todo el país. De estos proyectos, tres corresponderán a Lima, con un total estimado de 24,000 unidades que estarán en los distritos de Villa El Salvador (110), Santa María del Mar (1,000) y Ancón (22,900), en terrenos que son de propiedad del Estado. Las convocatorias se realizarán entre este año y el 2024 para poder contar con la iniciativa privada para la construcción de las viviendas.

3.2: Motivos de inaplicación de viviendas de interés social en ciertos distritos de Lima

De acuerdo a la normativa vigente, el Estado tiene la obligación de promover la provisión de vivienda de interés social (art. 82° de la Ley), debiendo emplear para ello los incentivos, gestión del suelo y programas sociales ya creados o por crearse. En ese sentido, deben aplicarse los lineamientos necesarios para incluir proyectos de vivienda de interés social en los planes urbanos de las municipalidades, las que están expresamente “prohibidas de excluir directa o indirectamente la ejecución de programas o proyectos de Vivienda de Interés Social en sus jurisdicciones” (art. 83° de la Ley).

Sin embargo, los proyectos de vivienda de interés social están dirigidos mayoritariamente a zonas de densidad alta y muy alta, mientras que algunos distritos residenciales de Lima mantienen zonas de densidad baja o media, y aunque en este tipo de zonas podrían planificarse proyectos de interés social, éstos no recibirían beneficios como los incentivos en parámetros urbanísticos, por lo que no serían atractivos para las inmobiliarias o inversionistas privados, que son quienes finalmente podrían ejecutar los proyectos.

De otro lado, la mayoría de terrenos en los distritos residenciales es de propiedad privada, por lo que el Estado no puede intervenir con facilidad para el otorgamiento de un terreno para la construcción de estos proyectos.

Esto hablando desde un aspecto puramente técnico, pero si tomamos en cuenta las razones históricas y realistas de la manera como se han formado los distritos residenciales, que en el fondo lo que han querido hacer es tomar distancia de los barrios populosos y de menores ingresos, entonces tendríamos a la vista una problemática social de defensa del estatus familiar y/o económico obtenido a través del tiempo, menospreciando a nuevos integrantes de estos distritos y que no pertenezcan a la misma clase social. Este fenómeno se da en todos los distritos de Lima, y se puede apreciar reflejado, por ejemplo, en numerosas telenovelas latinoamericanas y peruanas también, como “Los de arriba y los de

abajo” y, recientemente, la serie de televisión “Al fondo hay sitio”⁵, que señala y refuerza los estereotipos de los diversos personajes, la comparación pobre-rico y el rechazo al hecho de que personas de diferente condición “invadan” un barrio o distrito considerado residencial.

Adicionalmente, las comunidades de estratos sociales más elevados son quienes aportan más y de manera más constante a sus municipios, lo que debe redundar en beneficios para el distrito, pero definitivamente representa mayores ingresos para la propia municipalidad, por lo que los alcaldes de los distritos residenciales se oponen a que se aprueben estos proyectos. En este sentido, tenemos las opiniones de algunos alcaldes de distritos residenciales:

“Rechazamos la eventual aprobación de proyectos que incluyan viviendas de interés social, (...) debido a que dichos proyectos de interés social no garantizarían la provisión de equipamiento e infraestructura de servicios, además poner en riesgo la residencialidad consolidada en el distrito”⁶.

Nancy Vizurraga, San Isidro

“(La norma) se pronuncia en contra de lo señalado por el Tribunal Constitucional, y permanece el ataque y recorte de facultades de los municipios distritales y provinciales.”⁷

“No tenemos que consultar con los agentes inmobiliarios, sino con los vecinos. Tenemos más de 5.000 firmas a favor de la vida residencial y contra los barrios marginales.”⁸

Carlos Canales, Miraflores

“Creo que no puedes uniformizar (medidas para) todos los distritos, ya que somos diferentes. Cada distrito tiene una realidad distinta y a mí me toca verlo todos los días porque soy presidente de la Mancomunidad Lima-Este. Una ley como esta, en la que todo tiene que ser igual, me parece absolutamente absurda”⁹.

Diego Uceda, La Molina

⁵ Sinopsis Al fondo hay sitio: “Una de las zonas residenciales más exclusivas de Lima se ve sacudida con la llegada de Los Gonzales, una familia que viene de provincia a establecerse en una casa heredada a medio construir. Sus costumbres campechanas incomodarán a los vecinos, sobre todo a Los Maldini que no saben cómo deshacerse de los recién llegados.” Wikipedia, https://es.wikipedia.org/wiki/Al_fondo_hay_sitio

⁶ <https://www.infobae.com/peru/2023/08/24/san-isidro-prohibe-construccion-de-viviendas-sociales-y-obras-quedaran-paralizadas/>

⁷ <https://gestion.pe/economia/miraflores-cuestiona-y-no-aplicara-nuevo-reglamento-de-vivienda-de-interes-social-noticia/>

⁸ <https://www.evisos.com.pe/noticias/miraflores-no-nos-pueden-obligar-a-tener-un-10-del-distrito-para-vivienda-social/>

⁹ <https://gestion.pe/tu-dinero/inmobiliarias/la-molina-no-cedera-el-10-de-su-territorio-para-viviendas-de-interes-social-noticia/?ref=gesr>

De esta manera, representantes de varios distritos acudieron a la Municipalidad Metropolitana de Lima para solicitar al Ministerio de Vivienda que no intervenga en sus atribuciones, aduciendo que las viviendas de interés social no deberían estar en la parte centro de Lima, sino ejecutarse en las zonas periféricas, que están menos desarrolladas y no necesariamente tienen un plan urbano definido.

3.3: El conflicto de competencias y la posición del Tribunal Constitucional y el Colegio de Arquitectos

En el año 2021 la Municipalidad de Barranco y la Municipalidad Metropolitana de Lima presentaron demandas constitucionales contra el Ministerio de Vivienda y Construcción, ambas en el sentido de que éste estaba interfiriendo con sus funciones y atribuciones, al pretender dictar disposiciones para la ejecución de proyectos de habilitación urbana y de construcción de viviendas de interés social, para lo que se regulaban porcentajes de este tipo de viviendas en determinadas localidades, así como los parámetros urbanísticos relacionados a la altura de las construcciones y cantidad de estacionamientos. El Tribunal Constitucional entonces acumuló ambos expedientes y procedió a tramitarlos.

A su vez, el Ministerio de Vivienda reclamaba ser encargado de dictar las políticas públicas de vivienda y promover los proyectos de viviendas de interés social a fin de reducir el déficit habitacional y lograr que los ciudadanos habiten en viviendas dignas, señalando que es competencia del Ejecutivo la regulación y procedimientos de las licencias de construcción y habilitación urbana, debiendo los gobiernos locales dictar las regulaciones específicas a partir de los lineamientos del gobierno nacional.

Al respecto, con fecha 9 de mayo de 2023 el Tribunal Constitucional ha dictado la Sentencia N° 302/2023 en la demanda interpuesta por la Municipalidad de Barranco y la Municipalidad Metropolitana de Lima contra el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, en el sentido de que este ministerio dirige la política nacional de vivienda y puede regular aspectos como los porcentajes

de viviendas de interés social, áreas y cantidad de estacionamientos en los proyectos; sin embargo, son las municipalidades quienes deben determinar la zonificación en su jurisdicción, y por lo tanto aceptar o no que se realicen proyectos de viviendas de interés social.

El TC señaló que si bien los gobiernos locales deben realizar su máximo esfuerzo técnico para facilitar la ejecución de esos proyectos, el Ministerio de Vivienda “no tiene competencia para imponer a un gobierno local el deber de variar la zonificación”. Por ello, declaró fundada la demanda, en el sentido de que es competencia exclusiva de las municipalidades el establecimiento de la zonificación, el planeamiento urbano y la determinación de la altura máxima permitida en las edificaciones.

En ese mismo sentido la Municipalidad Metropolitana de Lima emitió con fecha 22 de setiembre de 2023 la Ordenanza N° 2569¹⁰, la misma que dispone que son los gobiernos locales quienes tienen competencia exclusiva sobre la regulación de la zonificación, planeamiento urbano y determinación de la altura máxima de las edificaciones, y que evaluarán en coordinación con el Instituto Metropolitano de Planificación los planes de desarrollo urbano correspondientes, declarando inaplicable toda norma que se oponga y que pueda vulnerar la competencia de las municipalidades.

Sin embargo, el Colegio de Arquitectos se ha pronunciado en cuanto a este tema porque señala que si bien el Tribunal Constitucional ha dado razón a los municipios, la norma no puede ser retroactiva, pero se les ha facultado también a fiscalizar los proyectos edificatorios, y si se hubiera cometido alguna trasgresión podrían procesar la nulidad de dichos proyectos. La preocupación que tiene el Colegio de Arquitectos es que existen muchos casos en los que las municipalidades están sometiendo a estudio a proyectos que ya se habían iniciado, suspendiendo las licencias otorgadas o incluso paralizando la obra, situación que afecta principalmente al usuario, que compra su vivienda de buena fe, así como a la inversión inmobiliaria.

¹⁰ Publicada en el diario El Peruano, 28 de setiembre de 2023.

Por ello, ha emitido un pronunciamiento solicitando a los municipios que formulen sus planes de zonificación, planeamiento urbano y altura de las edificaciones y que a partir de ello se permita la realización de proyectos de viviendas de interés social en sus jurisdicciones, indicando que es necesario impulsar y promover estos proyectos y ampliar su ámbito de alcance para viviendas de interés social prioritario, que atiende población de los sectores D y E, quienes sufren en mayor medida de la falta de opciones de vivienda, lo que es un derecho para todos los ciudadanos.



CONCLUSIONES

Sección 1:

1. Los distritos de Lima Centro son donde se concentra principalmente la actividad económica.
2. Las personas con menos recursos de Lima viven en la periferia y permanecen en ella al haber desarrollado la mayoría de sus actividades en dicha zona durante generaciones.
3. Los patrones de discriminación sistemática se han gestado desde la época virreinal en la capital del país y permanecen presentes hasta la fecha normalizados.

Sección 2:

1. Existe una problemática a nivel nacional en cuanto a las pocas facilidades para obtener una vivienda, por lo que es necesario contar con una política que sirva para que sectores de la población con menores ingresos y recursos puedan acceder a una vivienda digna; es así que nacen las viviendas de interés social.
2. Para estos fines, las municipalidades provinciales juegan un papel muy importante, ya que son las responsables de realizar los planes de desarrollo urbano y coordinar su aplicación con las municipalidades distritales, las que no pueden excluir esos proyectos por prohibición expresa de la ley.
3. En cuanto a la aplicación de políticas de viviendas de interés social en otros países, vemos que en Europa cuentan con mucho apoyo por parte del Estado, mientras que en los Estados Unidos es mínima su intervención, pues las construcciones y edificaciones son responsabilidad

de los propios usuarios y sus negociaciones con las entidades financieras. En los países latinoamericanos en general se despliegan esfuerzos parecidos para tratar de minimizar la brecha y desigualdad entre la sociedad, y los casos citados tienen, igual que el Perú, programas de viviendas de interés social para facilitar el acceso de la población.

Sección 3:

1. La problemática por la insuficiente cantidad de vivienda en la ciudad de Lima se explica porque a lo largo de la historia ha atravesado un proceso de expansión debido al crecimiento de las industrias y por la migración rural hacia la capital.
2. Desde la década del 40 se desarrollaron proyectos de viviendas sociales, como las unidades vecinales, las unidades residenciales (como la Residencial San Felipe o Residencial Santa Cruz) y más adelante las ciudades satélite, que contarían de manera interna con los principales servicios y facilidades.
3. Los proyectos de viviendas de interés social están dirigidos a zonas de densidad alta o muy alta, a diferencia de lo que existe en los distritos residenciales (zonas de densidad baja o muy baja), por lo que no es fácil implementar ese tipo de proyectos. Además, históricamente la población de estos distritos busca estar alejada de barrios populosos o de personas de diferente condición social y económica.
4. El Tribunal Constitucional ha resuelto una demanda en el sentido que el Ministerio de Vivienda debe dictar los lineamientos necesarios para un plan de vivienda, pero son los gobiernos locales exclusivamente quienes determinan la zonificación respectiva y los parámetros urbanísticos.
5. Los representantes de distritos residenciales han rechazado las exigencias del Ministerio de Vivienda, amparados por el fallo del Tribunal

Constitucional, al no estar obligados necesariamente a desarrollar proyectos de viviendas de interés social.



BIBLIOGRAFÍA

1.- Colegio de Arquitectos

2023 “¿Es posible construir viviendas de interés social en distritos residenciales de Lima?”

<https://cap.org.pe/2023/05/23/es-posible-construir-viviendas-de-interes-social-en-districtos-residenciales-de-lima/>

2.- Congreso de la República

2021 Ley 31313 - Ley de Desarrollo Urbano Sostenible

<https://busquedas.elperuano.pe/dispositivo/NL/1976352-2>

3.- El Comercio

2014 “Las unidades vecinales: los barrios perfectos”

<https://elcomercio.pe/economia/peru/unidades-vecinales-barrios-perfectos-177183-noticia/>

4.- El Comercio

2023 “Vivienda de interés social: ¿qué municipios están a favor y cuáles en contra de destinar el 10% de su territorio a estos departamentos?”

<https://elcomercio.pe/peru/vivienda-de-interes-social-que-municipios-estan-a-favor-y-cuales-en-contra-de-destinar-el-10-de-su-territorio-a-estos-departamentos-ministerio-de-vivienda-miraflores-san-isidro-surco-jesus-maria-noticia/?ref=ecr>

5.- El Montonero

2017 “Lima y las ciudades satélites”

<https://elmontonero.pe/columnas/lima-y-las-ciudades-satelites>

6.- El Peruano

2023 “Ejecutivo aprobó el Reglamento de Vivienda de Interés Social ¿De qué se trata?”

[https://www.elperuano.pe/noticia/222904-ejecutivo-aprobo-el-reglamento-de-vivienda-de-interes-social#:~:text=12%2F09%2F2023%20EI%20Poder,\(Ley%20N%C2%B0%2031313\)](https://www.elperuano.pe/noticia/222904-ejecutivo-aprobo-el-reglamento-de-vivienda-de-interes-social#:~:text=12%2F09%2F2023%20EI%20Poder,(Ley%20N%C2%B0%2031313))

7.- El Peruano

2023 “Viviendas de interés social en Lima: estos son los distritos donde estarán ubicadas”

<https://www.elperuano.pe/noticia/218310-viviendas-de-interes-social-en-lima-estos-son-los-distritos-donde-estaran-ubicadas>

8.- eNoticias Perú

2023 “No nos pueden obligar (a tener un 10% del distrito para vivienda social)”

<https://www.evisos.com.pe/noticias/miraflores-no-nos-pueden-obligar-a-tener-un-10-del-distrito-para-vivienda-social/>

9.- Estrategia Nacional de Vivienda Sustentable - Argentina

https://www.argentina.gob.ar/sites/default/files/05-tecnologia_y_sustentabilidad.pdf

10.- Estudio Estrada

s/f “La vivienda de interés social en el Perú”

<https://estudioestradaabogados.com.pe/vivienda-de-interes-social-peru/>

11.- Gestión

2023 “Aprueban reglamento de vivienda de interés social: de qué trata?”

<https://gestion.pe/economia/aprueban-reglamento-de-vivienda-de-interes-social-de-que-trata-mvcs-ministerio-de-vivienda-construccion-y-saneamiento-noticia/?ref=gesr>

12.- Gestión

2023 “Alcalde de La Molina: no se cederá 10% del distrito para vivienda social”
<https://gestion.pe/tu-dinero/inmobiliarias/la-molina-no-cedera-el-10-de-su-territorio-para-viviendas-de-interes-social-noticia/?ref=gesr>

13.- Gestión

2023 “Miraflores cuestiona y no aplicará nuevo reglamento de vivienda de interés social”
<https://gestion.pe/economia/miraflores-cuestiona-y-no-aplicara-nuevo-reglamento-de-vivienda-de-interes-social-noticia/>

14.- Gestión

2023 “TC declaró que Ministerio de Vivienda no podrá definir zonificaciones ni alturas de proyectos VIS”
<https://gestion.pe/economia/tc-declaro-que-ministerio-de-vivienda-no-podra-definir-zonificaciones-ni-alturas-de-proyectos-vis-noticia/>

15.- Instituto Nacional de Estadística e Informática - INEI

2020 “Planos estratificados de Lima Metropolitana a nivel de manzanas 2020”
https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones_digitales/Est/Lib1744/libro.pdf

16.- Infobae

2023 “San Isidro prohíbe construcción de viviendas sociales y obras quedarán paralizadas”
<https://www.infobae.com/peru/2023/08/24/san-isidro-prohibe-construccion-de-viviendas-sociales-y-obras-quedaran-paralizadas/>

17.- Ley de Vivienda 1537 - Colombia

http://secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley_1537_2012.html

18.- Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social (Ley s/n – Registro Oficial 29) - Ecuador

<https://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2022/07/Ley-Organica-de-Vivienda-de-Interes-Social-y-Publico-1.pdf>

19.- Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

2023 D.S. 006-2023-VIVIENDA – Aprueba Reglamento de Vivienda de Interés Social

<https://busquedas.elperuano.pe/dispositivo/NL/2214591-3>

20.- Municipalidad Metropolitana de Lima

2023 Ordenanza N° 2569

<https://busquedas.elperuano.pe/dispositivo/NL/2218415-1>

21.- Organización de las Naciones Unidas

1991 Observación General N° 4 del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales.

<https://www.escri-net.org/es/recursos/observacion-general-no-4-derecho-una-vivienda-adecuada-parrafo-1-del-articulo-11-del-pacto>

22.- Wiese Claudia, Jaime Miyahiro y Rebeca Marcés

2016 “Desigualdad urbana en Lima Metropolitana”, DESCO.

https://www.desco.org.pe/recursos/site/files/CONTENIDO/1117/15_WieseUrb_PH_dic16.pdf